# Die Bundesratsverordnung vom 15. 3. 1918
## über den
# Verkehr mit landwirtschaftlichen Grundstücken

Ihre Streitfragen
unter besonderer Berücksichtigung des rechtlichen
Charakters der behördlichen Genehmigung

*

## Auszug

aus einer Schrift
zur Erlangung der juristischen Doktorwürde
bei der rechts- und staatswissenschaftlichen
Fakultät der Schlesischen Friedrich-Wilhelms-
Universität zu Breslau

vorgelegt von

**Kurt Neumann**
Referendar am Landgericht Hirschberg

Gedruckt mit Genehmigung der rechts- und staatswissenschaftl. Fakultät der Universität Breslau

Berichterstatter: Professor Dr. Schott

R. UNIV. BIBLIOTHEEK LEIDEN

Bereits vor dem Kriege hatte man erkannt, daß der keiner behördlichen Aufsicht unterstellte Verkehr mit landwirtschaftlichen Grundstücken den nationalen Bedürfnissen nicht gerecht wurde. Auf der einen Seite wurden Bauerngüter zusammengekauft und zu großen Landgütern vereinigt, auf der anderen wurden Bauerngüter zerschlagen (parzelliert). Diese Übelstände nahmen in der Kriegszeit immer größeren Umfang an und drohten eine Gefahr für die Volksernährung zu werden. Da griff schließlich der Bundesrat ein und bestimmte in einer Verordnung vom 15. 3. 18, daß alle über 5 ha großen Grundstücke zur Veräußerung und einer Reihe dinglicher Belastungen und obligatorischer Verpflichtungen zu dinglichen Rechtsänderungen der behördlichen Genehmigung bedürfen.

Die Praxis ist bei der Auslegung der Verordnung bald auf große Schwierigkeiten gestoßen. Galt die Genehmigungspflicht auch dann, wenn von einem mehr als 5 ha großen Grundstück ein weniger als 5 ha umfassendes Teilstück abverkauft wurde? Die Frage ist zu bejahen, da sonst die Verordnung spielend umgangen werden könnte. – Sind alle Grundstücke über 5 ha genehmigungspflichtig oder nur die land- oder

forstwirtschaftlichen Charakters? Auch hier ist die Entscheidung zu Gunsten einer weiten Auslegung der Verordnung zu treffen; denn mitunter wird die Entscheidung, ob es sich um ein landwirtschaftliches Grundstück handelt oder nicht, nicht leicht zu treffen sein. Dann soll aber die Behörde entscheiden und nicht der Privatmann.

Von den zahlreichen Fragen, die im Laufe der Zeit im Anschluß an die Auslegung eines jeden Paragraphen der Verordnung auftauchten, ist die nach der Rechtsnatur der behördlichen Genehmigung die bei weitem wichtigste. Da bereits der Kaufvertrag über ein landwirtschaftliches Grundstück der Genehmigung bedarf, ergeben sich aus der Rechtsnatur dieser behördlichen Genehmigung die Rechte und Pflichten der Vertragsparteien zwischen dem Abschluß des obligatorischen Vertrages und dem Ausspruch der Behörde. Wenn in der Verordnung steht, daß der Kaufvertrag zu seiner Wirksamkeit der behördlichen Genehmigung bedarf, so geht daraus hervor, daß die Genehmigung eine Bedingung der Wirksamkeit des Vertrages ist. Diese Bedingung wird nicht von den Parteien gesetzt, ist also keine „wahre" oder „echte" Bedingung, sie wird vielmehr durch Gesetz in die Rechtsordnung eingeführt und ist daher eine Rechtsbedingung, condicio iuris:

> Eine durch Rechtsvorschrift oder Natur erforderte, beim Abschluß des Geschäfts noch ungewisse Voraussetzung für die künftige Wirksamkeit eines bereits abgeschlossenen Geschäftes.

Ein unter einer Bedingung stehendes Rechtsgeschäft, mag diese eine echte Bedingung oder eine Rechts-

bedingung sein, befindet sich in seinen Wirkungen bis zum Eintritt der Bedingung in einem Schwebezustand. Dieser Schwebezustand ist aber bei beiden Arten von Bedingungen nicht etwa der gleiche. Im Falle der echten Bedingung ist die Gültigkeit des Vertrages nach dem Grundsatze der Vertragsfreiheit von dem freien Belieben der Parteien insoweit abhängig, als diese die Bedingung selbst aufheben und dadurch den Schwebezustand willkürlich beseitigen können, während bei einer Bedingung, wie sie die behördliche Genehmigung darstellt, aus den im öffentlichen Interesse liegenden Gründen jede Einwirkung der Parteien auf das Wirksamwerden des Vertrages ausgeschlossen ist. Gemeinsam haben der Schwebezustand, der durch eine echte Bedingung hervorgerufen wird, mit dem durch eine condicio iuris erzeugten, daß die Erfüllung des Vertrages während der Schwebezeit nicht verlangt werden kann; gemeinsam ist auch die Wirkung, daß keiner der Vertragsgegner während des Schwebezustandes zurücktreten darf.

Diese Ähnlichkeiten sind jedoch nicht in gemeinsamen Grundprinzipien begründet; denn der bedingte Vertrag ist ein fertiger, rechtsgültiger Vertrag. Infolgedessen gibt es bei ihm bedingt Berechtigte und bedingt Verpflichtete. Es sind also schon Ansprüche vorhanden, wenn auch nur bedingte. Diese bedingten Ansprüche kann man zwar nicht sofort einklagen, aber sie können z. B. beim bedingten Grundstückskauf die Grundlage für die Eintragung einer Vormerkung auf Grund einer einstweiligen Verfügung abgeben.

Anders, wenn der Schwebezustand auf einer Rechtsbedingung beruht. Daß ein Vertrag bereits vorhanden

ist, zeigen die Interimswirkungen, beide Parteien sind an den Vertrag gebunden; aber Ansprüche, nicht einmal bedingte, sind während des Schwebezustandes nicht vorhanden, da ein fertiger, rechtsgültiger Vertrag noch gar nicht vorliegt. Da keine Ansprüche vorhanden sind, kann weder auf künftige Leistung geklagt, noch auf Grund einer einstweiligen Verfügung eine Vormerkung eingetragen werden; denn auch für die einstweilige Verfügung ist ein Anspruch notwendig.

Schließlich sei noch die Frage entschieden, ob der ordentliche Richter, sei es, daß die Frage als Inzidentpunkt in einem Prozesse auftaucht, sei es, daß er als Grundbuchrichter sich mit ihr befassen muß, an die Entscheidung der Verwaltungsbehörde gebunden ist. Die behördliche Genehmigung ist ein rechtsgestaltender Verwaltungsakt. Diese rechtsgestaltenden Verwaltungsakte haben materiellrechtliche Wirkungen und binden, soweit diese Wirkungen in Frage kommen, den Richter. Hat also die Verwaltungsbehörde die Genehmigungspflicht bejaht und die Genehmigung erteilt oder umgekehrt, so ist für eine richterliche Entscheidung kein Raum mehr.

Digitized by the Internet Archive
in 2026

https://archive.org/details/IA41548214_0382

Druck der Aktien-Gesellschaft
Bote a. d. Rsgb., Hirschberg